

# РЕШЕНИЕ

№ 10517

гр. София, 26.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,**  
в публично заседание на 13.03.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **1555** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалбата на А. Х. С. от [населено място], срещу Заповед № РКС25-РД48-8/28.01.2025 година на Кмета на район „Искър“ – Столична община, с която е отменена Заповед за настаняване № ЖН 77-Х-2/09.09.1992 година на Кмета на Столична община – район „Искър“ и е прекратен, сключения въз основа на нея, договор за наем за жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 31.

Жалбоподателят твърди, че заповедта е незаконосъобразна и моли съда да постанови решение, с което да я отмени. Твърди, че заповедта е издадена една година и половина след извършената проверка в Агенция по вписванията - Имотния регистър. Отделно от това твърди, че не са налице основанията по чл. 5, ал. 1, т. 5 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (Наредбата). Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

Ответникът – Кметът на район „Искър“, Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена от компетентен

орган, при спазване на административнопроцесуалните правила, при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, за да се произнесе, прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Със Заповед за настаняване № ЖН 77-Х-2/09.09.1992 година на Кмета на Столична община – район „Искър“, Х. Г. С. и семейството му – В. – съпруга, М. и А. – деца са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 31.

На 15.07.2005 година е сключен безсрочен Договор за наем № ДС ЖН 77-Х-2 за общинското жилище.

Видно от представените извлечения от Акт за смърт Х. Г. С. и В. С. С. са починали.

Между страните не се спори, а се установява от представената справка от Агенция по вписванията и Нотариален акт № 62, т. V, рег. № 16759, д. № 785/18.07.2023 година, че М. Х. А. и жалбоподателят са дарили на Х. Г. А., имот с идентификатор 68134.1500.105, заедно с обекти с идентификатори 68134.1500.105.1 и 68134.1500.105.2, придобити по наследство.

Със Заповед № РКС25-РД48-8/28.01.2025 година Кметът на район „Искър“ - Столична община, е отменил Заповед за настаняване № ЖН-77-Х-2/09.09.1992 година и сключения въз основа на нея Договор за наем от 15.07.2005 година. За да постанови този резултат органът е приел, че са налице предпоставките по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОС и чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата, тъй като настаненият е прехвърлил собствен имот и с това са отпаднали условията за настаняване.

Заповедта не е връчена на жалбоподателя, поради което подадената на 06.02.2025 година от адресата на акта жалба е процесуално допустима.

Правоотношението по отдаване под наем на общинско жилище възниква в резултат на сложен фактически състав : 1.) Заповед за настаняване и 2.) След стабилизирането и сключване на договор за наем, арг. чл. 20, ал. 1 и чл. 22, ал. 1 от Наредбата.

Заповедта за настаняване може да бъде отменена само при условията на чл. 20, ал. 6 от Наредбата, ако настаненото семейство (домакинство), без основателни причини, не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, преди сключване на договора за наем.

След сключване на договор за наем, наемните правоотношения могат да бъдат прекратени, арг. чл. 46, ал. 1 от ЗОС, при наличието на предпоставките по чл. 46, ал. 1, т.т. 1-9 от ЗОС.

Заповедта за настаняване поражда наемното правоотношение, а условията, при които се упражняват произтичащите от него права и задължения се определят със сключения между страните облигационен договор. Прекратяването на наемния договор не прекратява наемното правоотношението.

В АПК не са посочени конкретни пороци, които водят до нищожност на административния акт. В правната теория, а и в съдебната практика е възприето, че нищожността или унищожаемостта на административните актове се очертава от степента и/или тежестта на допуснатата незаконосъобразност. Нищожен е акта в случаите, когато разкрива толкова тежък порок, че е негоден да породи правните си последици, като например освен липсата на компетентност е и липса на форма или липсата на волеизявление, при особено съществени нарушения на процедурата по

издаването му, граничещи с липса на такава или пълно неспазване на процедурата, установена в някои специални закони, когато е налице пълна липса на предпоставките, визирани в хипотезата на приложимата материалноправна норма, актът е изцяло лишен от законово основание, има предходен акт със същото съдържание. При контрола за законосъобразност се преценява съответствието на административния акт със закона, докато при нищожността - тази преценка се свежда до извеждането на един много тежък порок, тежък да степен да направи невъзможно съществуването на акта като такъв. Порокът е толкова тежък, че приравнява административния акт на едно „нищо“ в правния мир, на несъществуващ факт.

В настоящия случай съдът намира, че волеизявлението на административния орган е лишено от основание и съдържание, поради което порокът е толкова тежък, че обосновава извод за нищожност на оспорения акт. А отделно от това по този начин не може да се постигне предвидената от закона цел.

С оглед на изложеното обжалваната заповед следва да се прогласи за нищожна.

При този изход на спора на жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 10 лева. Жалбоподателят не е представил доказателства за изплатено адвокатско възнаграждение.

Предвид горното, съдът

#### Р Е Ш И:

ПРОГЛАСЯВА НИЩОЖНОСТТА на Заповед № РКС25-РД48-8/28.01.2025 година на Кмета на район „Искър“ - Столична община, с която е отменена Заповед за настаняване № ЖН-77-Х-2/09.09.1992 година и е прекратен договор за наем от 15.07.2005 година, по жалбата на А. Х. С., ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 31.

ОСЪЖДА Столична община – Кмета на район „Искър“ ДА ЗАПЛАТИ на А. Х. С., ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 31 сумата от 10 (десет) лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: